



EYSTRÍ - LOFTSTAÐIR í Flóahreppi

Lóðir 1 (L227147) og 2 (L227148)

Deiliskipulag fyrir íbúðarhús og
útihús o.fl.

Mkv. 1 : 3.000 (A2)

4. apríl 2023

Skýringar:

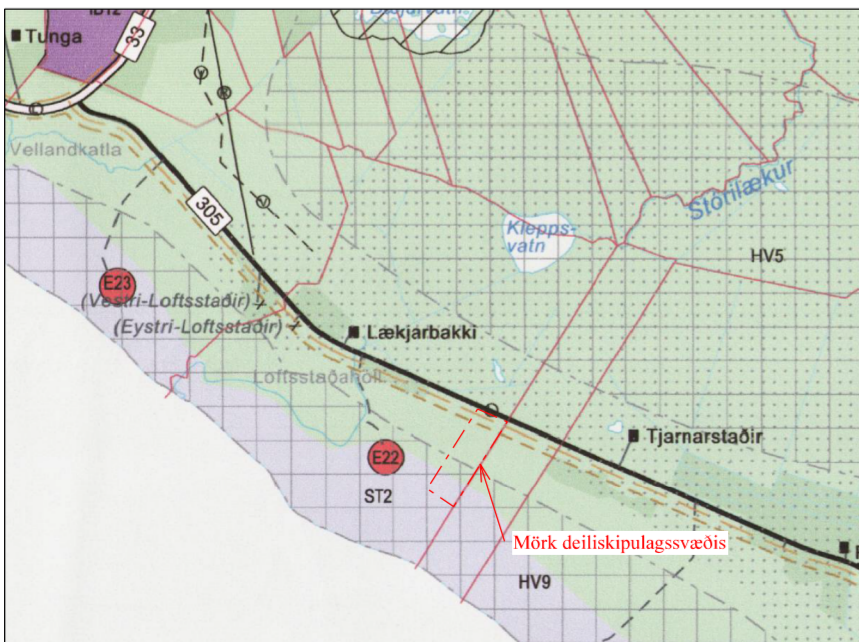
- Mörk deiliskipulags
- Lóðir
- Byggingareitir
- Vegir
- Veghelgunarsvæði
- Hverfisvernd
- Rotþró

Umhverfi og yfirbragð byggðar í dreifbýli
Umfjöllun um umhverfi og yfirbragð byggðar, markmið og leiðir í kafla 2.2 bls. 5 og 6 í aðalskipulagi sveitarfélagsins eru höfð að leiðarljósi við deiliskipulagsgerð á svæðinu:

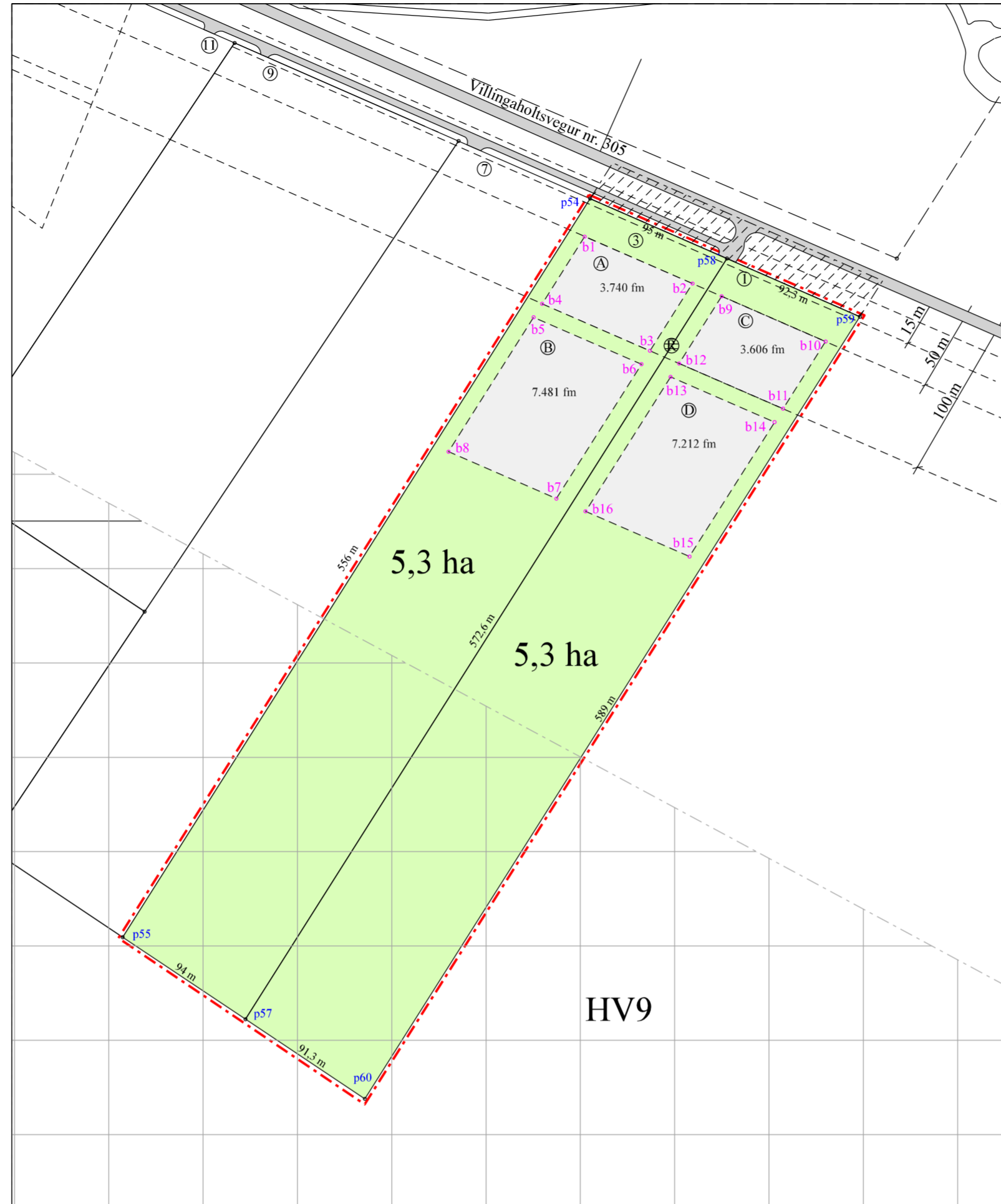
Samkvæmt landskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Þar segir enn fremur að ákvarðanir um staðsetningu og hönnun mannvirkja skuli taka mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Gæta skuli að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð skerði ekki að óþörfu gott landbúnaðarland eða svæði sem eru mikilvæg vegna náttúrufars. Það er einnig vilji sveitarfélagsins að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.

Stefna:

- Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbrigð í sveitarfélaginu.
- o Mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar.
- o Mannvirki skulu ekki valda skaða á náttúru- eða menningarminjum.
- o Umgengni verði til fyrirmyndar.
- o Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.



Hluti úr Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029



- Hnit lóða:
- p54: X=407797.12 Y=368144.66
 - p55: X=407499.75 Y=367674.87
 - p57: X=407577.90 Y=367622.71
 - p58: X=407884.17 Y=368106.56
 - p59: X=407968.75 Y=368069.53
 - p60: X=407653.84 Y=367572.03
- Hnit byggingareita:
- b1: X=407793.65 Y=368120.48
 - b2: X=407862.25 Y=368090.64
 - b3: X=407835.19 Y=368047.88
 - b4: X=407766.59 Y=368077.73
 - b5: X=407761.18 Y=368069.18
 - b6: X=407829.78 Y=368039.33
 - b7: X=407775.66 Y=367953.82
 - b8: X=407707.05 Y=367983.67
 - b9: X=407880.81 Y=368082.56
 - b10: X=407946.95 Y=368053.79
 - b11: X=407919.89 Y=368011.03
 - b12: X=407853.75 Y=368039.81
 - b13: X=407848.34 Y=368031.26
 - b14: X=407914.47 Y=368002.48
 - b15: X=407860.35 Y=367916.98
 - b16: X=407794.21 Y=367945.75

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 20

Tillagan var auglýst frá _____ 20 með athugasemdafresti til _____ 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20

SKILMÁLAR:

- 1.gr. Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029 m.s.br., þar sem land þetta er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Deiliskipulagið er í samræmi við þá stefnumörkun sveitarfélagsins sem fjallað er um í greinargerð aðalskipulagsins.
Í kafla 2.4.1. Landbúnaðarsvæði, bls. 10, í greinargerð Aðalskipulags Flóahrepps 2017 - 2029, m.s.br. er fjallað um markmið og leiðir, sem hafa ber í huga við skipulag landbúnaðarsvæða í sveitarfélaginu. Þar sem fjallað er um leiðir í lið 5, kemur fram að heimilud sé uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til dhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu miverandi veitukerfa, hamlí ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.
- 2.gr. Deiliskipulagið nær yfir tvær lóðirnar Eystrí Loftstaðir 1 (L227147) og 2 (L227148) sem eru báðar 5,3 ha að stærð. Skipulags svæðið er því 10,6 ha að stærð. Landið er flatlent og að mestu sandur, en móa og melgresi er einnig þar að finna. Landið er í um 10 - 15 m h. y. s. Ekkert mannvirki er á lóðunum.
- 3.gr. Aðkoman er frá Villingaholtsgötu nr. 305. Í vegakerfi svæðisins skal gera ráð fyrir aðkomu slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila. Vegir skulu vera a.m.k. fjögurra metra breiðir og burðargeta vega að og innan svæðis skal vera a.m.k. 30 tonn.
- 4.gr. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur lóðum og tveimur byggingareitum á hvorri þeirra og á þeim er heimilt að reisa eftirfarandi mannvirki:
Á byggingareit **merktur A**, sem er 3.740 fm að stærð, er heimilt að reisa hesthús og geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 500 fm.
Á byggingareit **merktur B**, sem er 7.481 fm að stærð, er heimilt að reisa íbúðarhús og 2 aukahús s.s. gestahús, gróðurhús, geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 600 fm.
Á byggingareit **merktur C**, sem er 3.605 fm að stærð, er heimilt að reisa hesthús og geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 500 fm.
Á byggingareit **merktur D**, sem er 7.212 fm að stærð, er heimilt að reisa íbúðarhús og 2 aukahús s.s. gestahús, gróðurhús, geymslu/skemmu. Byggingamagn á lóðinni má vera allt að 600 fm.
- 5.gr. Hús og mannvirki skulu vera innan byggingareits. Mænishæð húsa á svæðinu má ekki vera meiri en 8 m frá botnplötu. Þakhalli má vera á bilinu 0 - 60 gráður. Byggingarefni er að frjálsu vali. Lögð skal áhersla á að öll hús og mannvirki falli vel að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Huga skal að heildaryfirbragði byggðarinnar á svæðinu. Að öðru leyti gilda skilmálar í aðalskipulagi.
- 6.gr. Vegna staðsetningar á lágsvæði og hættu á sjávarflóðum, skal hafa samráð við Siglingasvið Vegagerðarinnar, varðandi gólfkóta húsa á lóðunum.
- 7.gr. Neysluvatn er fengið úr Vatnsveitu Flóahrepps. Lögnum, þ.m.t. lögnum fyrir neysluvatn skal komið fyrir í og við vegi eða stiga að svo miklu leyti sem hægt er, svo sem minnst jarðrask hljótist af.
- 8.gr. Brunavarnir eru frá Brunavörnum Árnæssýslu. Brunahönum verður komið fyrir á svæðinu ef þurfa þykir. Vegna gróðurelda er mikilvægt að við gróðursetningu á svæðinu sé gert ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Skulu brunavarnir gerðar í samráði við sérfræðinga. Ennfremur má finna leiðbeiningar á produreldar.is
- 9.gr. Gert er ráð fyrir einni sameiginlegri rotþró fyrir báðar lóðirnar. Gerð og staðsetning rotþróa og fráveitukerfis er háð samþykki Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Ganga skal frá fráveitu skv. byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999 m.s.br. Einnig er vísað í leiðbeiningar UST um rotþrær og siturlagnir (2004). Fráveitukerfi skal ávallt, þannig staðsett og frágengið að aðgengi að því til tæmingar, eftirlits og viðhalds sé auðvelt að teknu tilliti til aðstæðna að öðru leyti.
- 10.gr. Raflýsinga á svæðinu skal halda í lágmarki, en beina henni niður þar sem hún er.
- 11.gr. Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni.
- 12.gr. Samkvæmt Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029 er land þetta flokkað sem landbúnaðarland, í flokk IV og fellur því ekki undir gott landbúnaðarland sbr. lið 1 í kafla 2.4.1. Landbúnaðarland skv. greinargerð aðalskipulagsins.
Á bls. 11 og 12 er hann eftirfarandi umfjöllun:
Flokkur IV - annað land. *Ýmsar landgerðir þar sem ekki verður samfellda jarðrækt að ræða m.a. vegna þess að jarðvegur er grunur, hraun/grjót í eða við yfirborð og/eða halli lands er of mikill. Einnig eru þetta aurarsvæði jökulvatna, sandsvæði og strandsvæði næst sjó sem og mjög blaut volendissvæði (dætur) þar sem grunnvatnsstaða er talin það há að land er ekki þurrkunarhæft.*
Land í flokki IV er oft samilega gróið og hentugt til beitar, sumarbeitar eða heilsársbeitar þegar um láglendissvæði er að ræða. Einnig er oft um að ræða svæði sem eru lítt gróin eða ógróin. Land í flokki IV er yfirleitt æskilegt til landgræðslu og skógræktar m.a. með það að markmiði að bæta landgæði til ræktunar / nýtingar.

Hverfisverndarsvæði, merkt HV9 Loftstaðasandur, nær inn á suðvesturhluta lóðanna. Svæðið nær frá sveitarfélagsmörku að vestan, að Loftstaðahól og austur að ósi Þjórsár. Er hér um að ræða verndun landslagsheildar, vistkerfa, fuglakvæðis og búsetuminja. Deiliskipulagslagstillaga þessi gerir ekki ráð fyrir neinum framkvæmdum á því svæði sem hverfisverndunin nær yfir og er öll röskun á þeim vistkerfum og jarðminjum sem þar eru ekki heimil.

Uppbygging mannvirkja á svæðinu mun, hafa einhver neikvæð áhrif á ásýnd og landslag. Dregið er úr neikvæðum áhrifum eins og hægt er, með því að setja í skilmála deiliskipulags, að mannvirki skuli falla að svipmóti lands og skal lita- og efnisval miða við náttúrulega liti í umhverfinu. Aform þessi er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem hún mun styrkja byggð, skapar atvinnutekiferi og auka fjölbreytni í atvinnulífi sveitarfélagsins.

- 13.gr. Ef vart verður við fornleifar við uppgroft á svæðinu skal skýra Minjavern frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Í 21. gr. laga um menningarminjar (Nr. 80/2012) stendur m.a.: Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr. „Jafnt þeim sem eru fríðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta fríðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“. Og á 2. mgr. 24. gr. sömu laga sem hljóðar svo: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verkefna skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Pétur H. Jónsson skipulagsfr. arkitekt fái
Laugaveg 13, 101 Reykjavík
sími: 562-4140 netfang: ima@simnet.is